TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 1033/2017/DS-PT
Ngày 21/11/2017

V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Ngọc Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Quang

Bà Vũ Thị Xuân Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thanh Thảo Linh, thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 380/DSPT ngày 08 tháng 9 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc",

Do bản án 353/2017/DS-ST ngày 28/7/2017 của Toà án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2614/2017/QĐPT, ngày 09 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1949;

Địa chỉ: Số 27/36/12/16 đường B, khu phố F, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (đã chết ngày 28/8/2017).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1940; Địa chỉ: 27/36/12/16 đường B, khu phố F, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1977. Địa chỉ: 741/1/64 Hương lộ W, phường Đ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Điệp có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1940. Có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1980. Địa chỉ: 205/16/14 đường L, khu phố T, phường Đ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

4. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1982. Địa chỉ: 27/36/12/16 đường B, khu phố F, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- Bị đơn:

Ông Ngô Đình C, sinh năm 1962; Địa chỉ: 446 đường E ấp T, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

Bà Lê Minh T1, sinh năm 1993. Địa chỉ: 339/AT2 xã A, huyện R, tỉnh Bến Tre. Địa chỉ liên lạc: Tầng 5, tòa nhà 62A Đường N, Phường S, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 28/7/2017). Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Vũ Thị N, sinh năm 1974; Địa chỉ: 188/28/18 đường Z, phường I, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt

Người đại diện hợp pháp của bà Vũ Thị N:

Bà Lê Minh T1, sinh năm 1993. Địa chỉ: 339/AT2 xã A, huyện R, tỉnh Bến Tre. Địa chỉ liên lạc: Tầng 5, tòa nhà 62A Đường N, Phường S, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 28/7/2017). Có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1980; Địa chỉ: 205/16/14 khu phố T, đường L, phường Đ, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người làm chứng:

Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1969; Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

- Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C kháng nghị.

- Người kháng cáo: Ông Ngô Đình C, bị đơn và bà Vũ Thị N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/4/2017 và trong quá trình xét xử nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Vào ngày 27/3/2017, ông Ngô Đình C thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 272,7m^2 tại thửa 668, tờ bản đồ số 33 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00680/09 ngày 03/6/2008, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị T với giá 590.000.000 đồng. Hai bên có thỏa thuận lập giấy nhận cọc ngày 27/3/2017 và con ruột bà T là bà Nguyễn Thị H là người trực tiếp đã đưa cho ông C số tiền đặt cọc 20.000.000đồng. Do bà T tuổi đã cao, sức khỏe yếu nên nhờ con gái giao dùm số tiền đặc cọc này cho ông C nhưng thực chất số tiền này là của bà T. Sau khi giao tiền đặt cọc cho ông C thì

bà T phát hiện người đứng tên phần đất chuyển nhượng trên không phải ông C mà là bà Vũ Thị N là em họ ông C và nội dung giấy nhận cọc lập ngày 27/3/2017 không thể hiện thời gian bao lâu để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, bà T không tiếp tục thực hiện nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên và yêu cầu ông C trả số tiền đặt cọc 20.000.000đồng cho bà nhưng ông C không trả lại với lý do bà T đã vi phạm thỏa thuận theo giấy nhận cọc lập ngày 27/3/2017.

Nay bà Nguyễn Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng nhận cọc lập ngày 27/3/2017 vô hiệu và buộc ông Ngô Đình C trả lại số tiền nhận cọc 20.000.000đồng.

Bị đơn ông Ngô Đình C trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về việc vào ngày 27/3/2017 có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất như trên cho bà Nguyễn Thị T với giá 590.000.000đồng và có nhận tiền cọc của bà T 20.000.000đồng nhưng bà Nguyễn Thị H là con ruột bà T đứng ra ký tên bà T và đưa số tiền cọc 20.000.000đồng cho ông. Ông cũng thừa nhận ông không phải là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để chuyển nhượng cho bà T mà do em họ của ông là bà Vũ Thị N đứng tên nhưng bà N đã ủy quyền bằng miệng cho ông được quyền chuyển nhượng phần đất nêu trên nếu có ai mua thì thông báo cho bà N biết để ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất với bên mua, số tiền đặt cọc 20.000.000đồng của bà T ông đã giao lại cho bà N. Bà T hẹn với ông vào ngày 28/3/2017, bà T với bà N ra phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất này xong rồi bà T giao đủ tiền cho bà N nhưng đến nay bà T không đến để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Nay bà NguyễnThị T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng nhận cọc lập ngày 27/3/2017 vô hiệu và buộc ông trả lại số tiền đặt cọc 20.000.000đồng thì ông không đồng ý vì bà T đã vi phạm thỏa thuận theo giấy nhận cọc, hơn nữa tiền đặt cọc đã chi trả cho chi phí 3 người môi giới đất, chi phi đo vẽ hiện trạng đất, và chi phí ăn uống.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị N trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông Ngô Đình C và không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Bà xác định không tranh chấp số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng mà bà giao cho ông C vì số tiền này là của bà T và yêu cầu Tòa án buộc ông Ngô Đình C trả lại số tiền đặt cọc 20.000.000đồng cho bà T.

Người làm chứng ông Nguyễn Hoàng T trình bày: Vào ngày 27/3/2017, ông có giới thiệu cho bà Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng phần đất của bà Vũ Thị N như các bên trình bày ở trên. Sau khi xem phần đất bán với giá 590.000.000 đồng thì bà T đồng ý nên ông gọi điện thoại cho ông Ngô Đình C nhận tiền cọc dùm cho bà N và ông C viết giấy nhận cọc, bà T đưa cho ông C 20.000.000 đồng tiền đặt cọc. Ông Nguyễn Hoàng T khẳng định bên mua và bên

bán đã đọc kỹ nội dung rồi đồng ý ký tên vào giấy nhận cọc ngày 27/3/2017 và hẹn ngày 28/3/2017 ra phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng và đưa đủ số tiền còn lại. Ngoài ra, ông không chứng kiến việc gì thêm.

Bản án sơ thẩm số 353/2017/DS-ST, ngày 28/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh đã xử:

- Căn cứ Điều 122, 123, 131, 158, và Điều 328 Bộ Luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 4, Điều 5, Điều 6, khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 80, Điều 147 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.;

- Căn cứ Nghị định số: 04/2013/NĐ-CP của Chính phủ ngày 07/01/2013 quy định chi tiết hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Công Chứng.

Tuyên xử:

1. Giấy nhận cọc lập ngày 27/3/2017 giữa ông Ngô Đình C và bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 272.7m^2, tại thửa 668, tờ bản đồ số 33 do bà Vũ Thị N đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00680/09 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/6/2008, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh là hợp đồng vô hiệu.

2. Buộc ông Ngô Đình C phải trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền đặt cọc 20.000.000đồng. Thi hành kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Ngô Đình C phải chịu 300.000đồng án phí đối với hợp đồng vô hiệu và 1.000.000đồng đối với nghĩa vụ dân sự.

Bà Nguyễn Thị T được nhận lại 500.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số: AA/2016/0006740 ngày 06/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 28/7/2017, bị đơn ông Ngô Đình C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị N có đơn kháng cáo; Ngày 08/8/2017 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C kháng nghị án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên quyết định kháng nghị, đề nghị hủy bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng.

Bị đơn ông Ngô Đình C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị N trình bày kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thụ lý, xét xử vụ án đúng quy định; Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng nghị, quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm đã thực hiện không đúng quy định, tòa sơ thẩm mở phiên tòa xét xử vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp để nghiên cứu, tham gia tiến hành tố tụng tại phiên tòa là đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khoản 2 điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 27 Thông tư liên tịch số 02/2016 ngày 31/8/2016 quy định về phối hợp giữa VKSND và TAND trong tố tụng dân sự, đề nghị hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C, kháng cáo của bị đơn ông Ngô Đình C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị N, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C nhận thấy: về tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm, tòa án cấp sơ thẩm mở phiên tòa xét xử vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp để nghiên cứu, tham gia tiến hành tố tụng tại phiên tòa là đã vi phạm khoản 2 điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 27 Thông tư liên tịch số 02/2016 ngày 31/8/2016 quy định về phối hợp giữa VKSND và TAND trong tố tụng dân sự. Do đó xét thấy kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C là có căn cứ, được chấp nhận.

[2] Do chấp nhận kháng nghị và hủy án sơ thẩm về tố tụng, giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại vụ án

theo thủ tục sơ thẩm nên không xét đến kháng cáo về nội dung của bị đơn ông Ngô Đình C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị N.

Những người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; khoản 2 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C; hủy bản án dân sự sơ thẩm số 353/2017/DS-ST, ngày 28/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Ông Ngô Đình C và bà Vũ Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho ông Ngô Đình C và bà Vũ Thị N mỗi người 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp (do ông Mỹ nộp thay) theo các biên lai thu số 0007153 và 0007154, ngày 03/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP HCM;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu (L-22).

TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lưu Ngọc Thạch